

Reactie op rapportage Taskforce (Her)ontwikkeling bedrijventerreinen

Erwin van der Krabben, Radboud Universiteit Nijmegen
9 september 2008

1. Taskforce komt op het juiste moment. Verouderde bedrijventerreinen inderdaad groot, maatschappelijk en ruimtelijk probleem; rotte plekken in de stad; 1/3 deel verouderd. Volgens Taskforce bedragen de opknapkosten €6,3 miljard. Vervolgens komt zij met een aantrekkelijk rekensommetje waarmee deze kosten gefinancierd kunnen worden.
2. Wie heeft schuld aan de veroudering?
 - Gemeenten: want onvoldoende geld gereserveerd voor beheer openbare ruimte;
 - Gemeenten: want ze bieden bedrijven te goedkoop ruimte op nieuwe bedrijventerreinen (overweging: behoud werkgelegenheid)
 - Bedrijven zelf: want investeren niet in kwaliteit bedrijfspand (verhuizen is goedkoper dan renoveren)
3. Overheid is al 15 jaar bezig met opknappen oude bedrijventerreinen, maar tot nu toe niet erg succesvol. Waarom niet? Revitaliseren kost meer geld dan het opbrengt; de 'markt' (vastgoedsector) doet niet mee.
4. Ik kan me grotendeels vinden in de voorstellen die gedaan worden om de problematiek aan te pakken. Ik stel alleen grote vraagtekens bij de financiële onderbouwing van het plan. En daarmee eigenlijk bij het hele plan. De veroudering van bedrijventerreinen en het opknappen ervan, zo lijkt ook Noordanus te erkennen, is namelijk primair een financieel probleem.
5. In de eerste plaats de kosten van €6,3 miljard. Die lijken mij aan de lage kant. Zo 'tovert' Noordanus van de officieel als verouderd te boek staande bedrijventerreinen 45% (ca. 12.000 ha) weg, als 'niet echt verouderd'. Bovendien wordt geen rekening gehouden met verdergaande veroudering van bedrijventerreinen: die komen er de komende 10 tot 20 jaar nog eens bij.
6. Welke oplossingen biedt Noordanus? Eigenlijk komt het neer op drie strategieën:
 - Herprofilering / transformatie van een deel van de oude terreinen: bedrijven uitplaatsen, sloop en dan transformatie naar nieuwe (werk)functies die meer geld opleveren (bijv. kantoren en winkels): vernieuwing en toch behoud werkgelegenheid;
 - Effectiviteit van revitalisering vergroten: schaarste creëren op grondmarkt, door minder aanbod van nieuwe bedrijventerreinen. Prijzen gaan omhoog, meer verdien capaciteit op markt bedrijventerreinen. Gevolg: wellicht meer interesse van de 'markt';
 - Financiering revitalisering verbeteren, onder meer door regionale vereveningsfondsen op te zetten: opbrengsten van uitgifte nieuwe terreinen worden gebruikt voor financiering kosten revitalisering.
7. Maatregelen zijn goed, maar Noordanus rekent zich bijzonder makkelijk rijk in de financiering er van. Neem de herprofilering van bedrijventerreinen. Noordanus rekent hier op bijna 2 miljard aan opbrengsten (tegenover ca. 2,5 miljard aan kosten). Voor transformatiegebieden gaat hij er vanuit dat die zichzelf wel kunnen bedruipen. Dan hoeft de overheid hier dus maar 500 miljoen bij te passen. De praktijk laat echter grote tekorten zien bij dit soort projecten. Alleen al bij een project als Nieuw Binckhorst in Den Haag –

een prachtig project, daar niet van – bestaat een tekort van € 200 miljoen, waarvoor Den Haag een beroep doet op het rijk. Bij de Zuidas in Amsterdam dreigen de tekorten nog verder op te lopen. En we hebben tientallen van dit soort projecten.

8. Met de maatregelen gericht op het creëren van schaarste en het verhogen van de grondprijzen denkt Noordanus ongeveer een miljard euro aan extra opbrengsten te genereren. Als dat al zo zou zijn dan lijkt het mij zeer onverstandig om dat geld meteen van de winst 'af te romen' en te gebruiken voor herstructurering. Een belangrijke oorzaak van de veroudering van bedrijventerreinen is het gegeven dat gemeenten onvoldoende hebben geïnvesteerd in het onderhoud en het beheer van de bedrijventerreinen. Als we dat geld afromen van de winst, dan gebeurt met nieuwe terreinen precies hetzelfde. Gemeenten zouden juist verplicht moeten worden om dat geld te reserveren voor onderhoud en beheer van die nieuwe terreinen!
9. Om het plaatje rond te maken, krijgen provincies en gemeenten vervolgens nog een forse rekening gepresenteerd van ongeveer een miljard euro. Dat moet dan gedekt worden uit de algemene middelen. Ik kan niet in de portemonnee van provincies en gemeenten kijken, maar me dunkt dat ze dat niet direct op de plank hebben liggen. In het verleden 'verdienden' gemeenten misschien veel geld met gebiedsontwikkelingen; in de toekomst ontstaat naar verwachting echter een negatief saldo, door de verschuiving van *greenfield* naar *brownfield* ontwikkelingen. Als dat zo doorzet hebben gemeenten geen geld meer in kas om bij te dragen.
10. Al met al kom ik tot een veel somberder financieel plaatje. Tel nog eens een paar miljard bij de kosten op en streep de 'reken-je-rijk opbrengsten' weg, dan ontstaat er een tekort van vele miljarden. En het rijk is de enige die dat gat kan dekken.
11. Mijn mening: voorstellen zijn prima, maar het rijk moet veel meer geld reserveren voor een echte oplossing.

Erwin van der Krabben is universitair hoofddocent Planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Hij houdt zich onder meer bezig met onderzoek naar de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, het voorkomen van veroudering en het opknappen van verouderde bedrijventerreinen.

Zie voor meer informatie over Erwin van der Krabben:

http://www.ru.nl/planologie/koppeling_naar/krabben/

En over lopend onderzoek van hem en zijn collega's:

Nijmeegse planologen pakken stedelijke problemen aan

http://www.ru.nl/onderzoek/onderzoekers/in_de_prijzen/vm_prijzen/nijmeegse_planologen/

Contact:

E.vanderkrabben@fm.ru.nl

(024) 361 12 54

(06) 3829 7427